

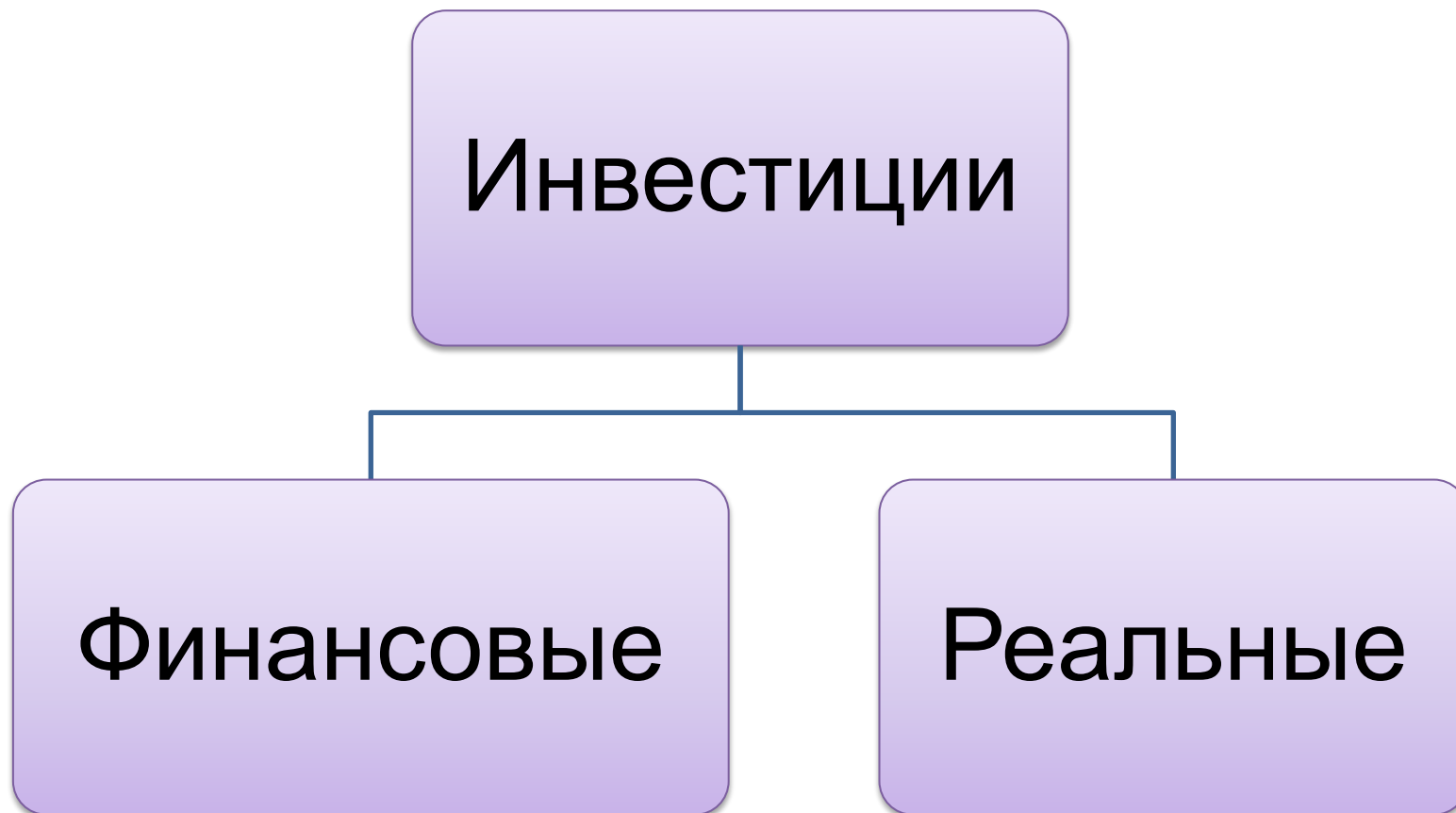
# Инвестиции в общем

ИНВЕСТИЦИИ – это целенаправленное вложение на определенный срок капитала во всех его формах в различные объекты для достижения индивидуальных целей инвесторов.

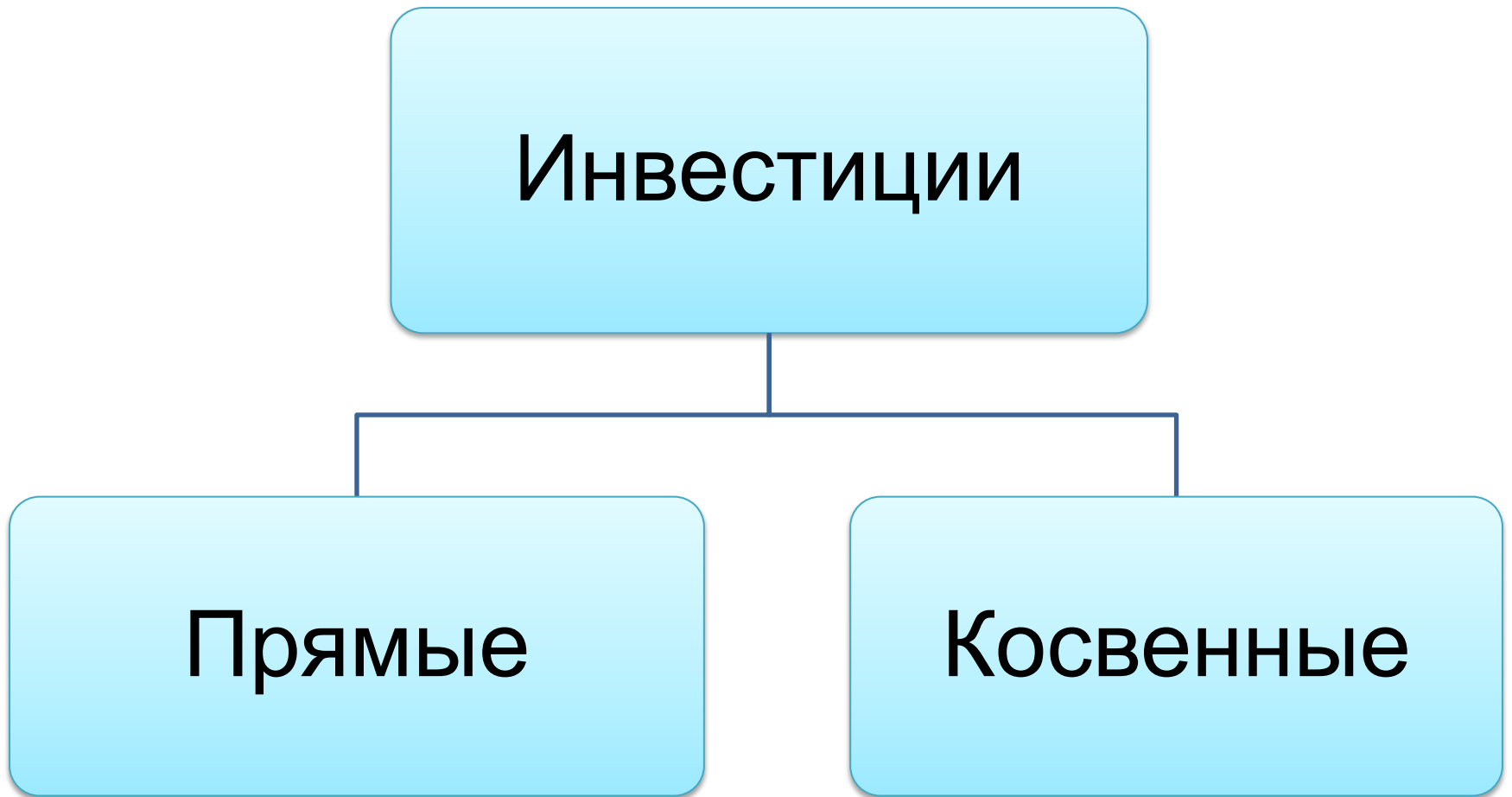
Объектами инвестиционной деятельности являются те объекты, в которые вкладываются средства.

# КЛАССИФИКАЦИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

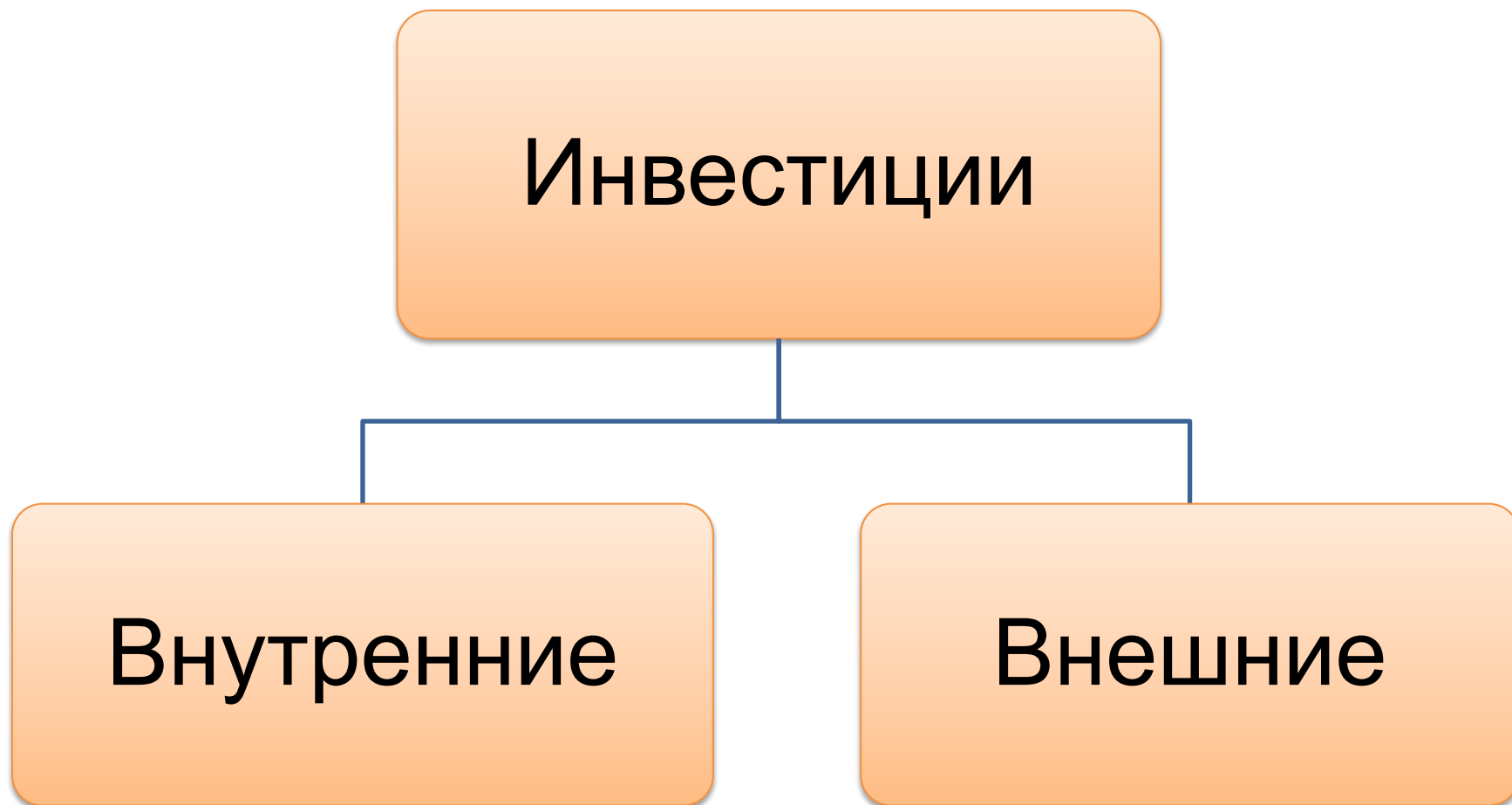
1) в зависимости от объекта вложений



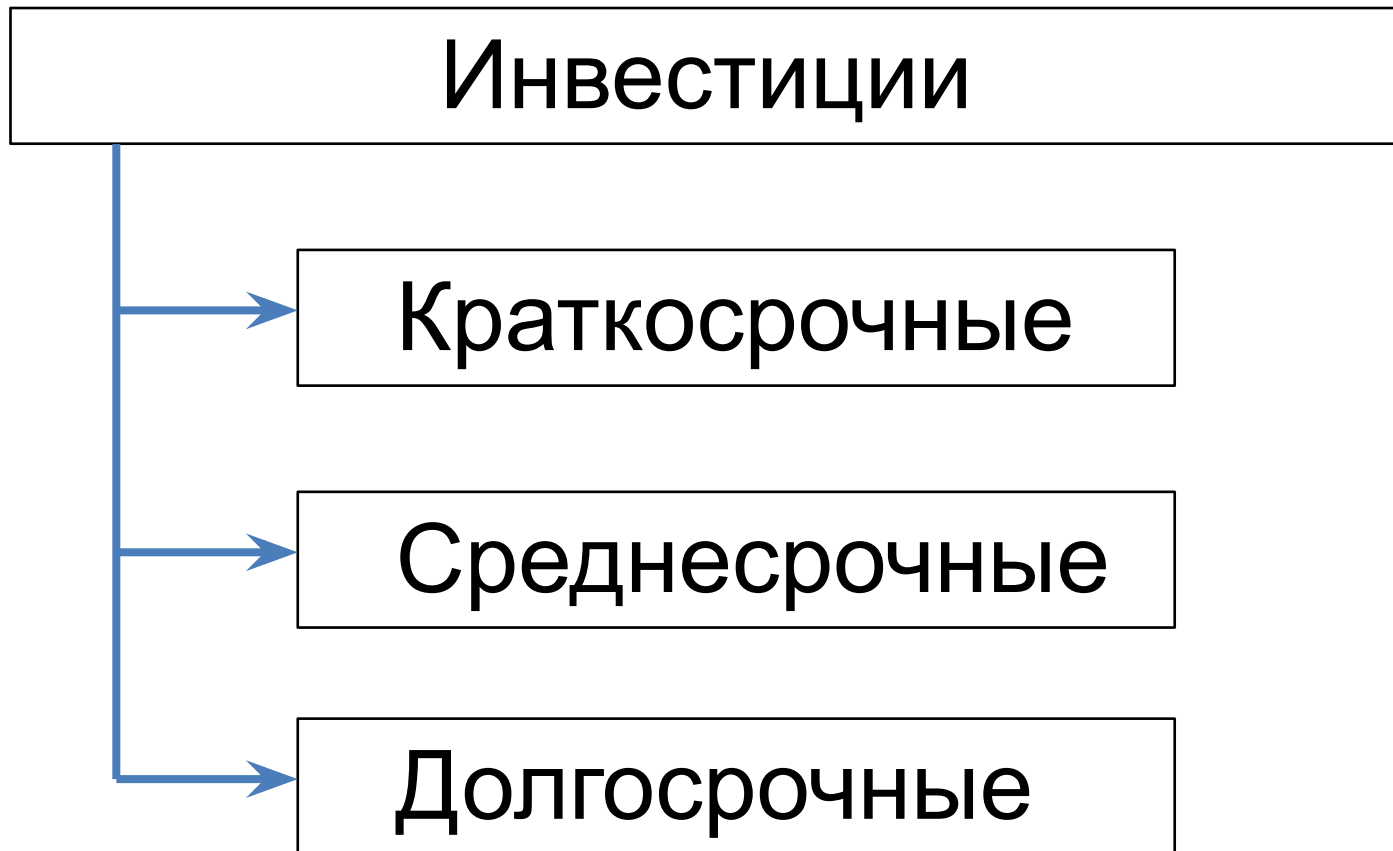
## 2) по характеру участия



3) по отношению к объекту вложения



#### 4) по периоду осуществления



## 5) по формам собственности



# Содержание инвестиционного проекта

- Инвестиционный проект (ИП) — это обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно — сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утверждёнными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес — план).

Термин «инвестиционный проект» можно понимать в двух смыслах:

- как комплект документов, содержащих формулирование цели предстоящей деятельности и определение комплекса действий, направленных на ее достижение;
- как сам этот комплекс действий (работ, услуг, приобретений, управленческих операций и решений), направленных на достижение сформулированной цели.



Проект выполняется исполнителями по плану в условиях ограниченности ресурсов в определенной природной и социальной среде, которые также накладывают определенные ограничения на его реализацию. Основная цель инвестиционного проекта, для любого инвестора, заключается в максимизации прибыли от вложений в инвестируемый объект. Даже инвестируя в социальные объекты, инвестор предполагает увеличение прибыли в будущем на производственных объектах, из-за улучшения социальных условий работающих, куда он вложил.

- Инвестиционные проекты разнообразны, как разнообразна классификация инвестиционных проектов.
- К основным их классификационным признакам относят:
  1. цели проекта;
  2. масштабность проектов;
  3. жизненный цикл проекта;
  4. сфера реализации проекта.

# Классификация инвестиционных проектов

- 1. Помимо общей цели любого инвестиционного проекта, максимизации прибыли от вложений в инвестируемый объект, существуют подцели, придающие ему особые характеристики. Такими подцелями могут быть:
  - решение экономической, социальной или экологической задачи;
  - расширение объема производства продукции или увеличение количества услуг;
  - производство новой продукции.

# Продолжение 1

- 2. **Масштабность** проектов оценивают как по размеру вкладываемых в проект средств, так и по воздействию его результатов на окружающую среду.
- По размеру вкладываемых средств их делят на:
- мега проекты;
- крупные;
- средние;
- мелкие.
- Мега проекты по размеру инвестиций превышают несколько сот миллиардов рублей, к ним относятся большие инвестпрограммы по строительству крупных промышленных объектов, например, строительство завода сжижения природного газа в Приморском крае России.
- Крупные проекты по объему инвестиций составляют десятки миллиардов рублей, например, реконструкция предприятия по переработке пластмасс на химическом комбинате.

# Продолжение 2

- Средние проекты имеют инвестиции около или несколько выше миллиарда рублей, и обычно направляются на создание небольших новых объектов или модернизацию или реконструкцию существующего производства.
- Мелкие инвестиционные проекты имеют небольшой объем инвестиций от десятка миллионов до 1 миллиарда рублей.

Масштабность по воздействию проекта разделяют на:

- народнохозяйственные;
- региональные;
- отраслевые;
- местные;
- на один объект.

Народнохозяйственный инвестиционный проект затрагивает и влияет на деятельность экономики страны, например, создание национальной платежной системы на пластиковых носителях.

- Региональные проекты похожи на предыдущие, но касаются, в большей степени, региона. Например, строительство моста в Крым.
- Отраслевые проекты реализуются только в отдельной отрасли, например, разработки на морском шельфе.
- Местные проекты связаны с конкретным городом или населенным пунктом, это может быть строительство небольшой электростанции на местном топливе, для обеспечения города дешевой электроэнергией.
- Самое большое количество инвестиционных проектов приходится на отдельные объекты: предприятия, организации, заводы, цеха, социальные предприятия и другие.

# Продолжение 3

3. Каждый инвестиционный проект характеризуется временем его существования, от зарождения идеи, разработки его документации, реализации проекта, цикла эффективного производства до закрытия проекта.

Для классификации проектов принято измерять срок его реализации от момента начала инвестиций до выхода инвестируемого объекта на рабочий уровень. По этому критерию проекты делятся на:

- долгосрочные - более 15 лет;
- среднесрочные - от 5 до 15 лет;
- краткосрочные - до 5 лет.

# Продолжение 4

4. По сфере реализации инвестиционных проектов их разделяют на:

- производственные;
- социальные;
- экологические;
- научно-технические;
- финансовые;
- организационные.

# Элементы проектного анализа

- Инвестиционный
- Технический
- Институциональный
- Социальный
- Экологический
- Коммерческий
- Финансовый
- Экономический

## Каждый проект в ходе реализации должен преследовать заранее предусмотренные цели:

- 1. Цели, связанные с ростом удовлетворения потребностей инвестора.
- 2. Цели, связанные с оптимизацией имущественного положения фирмы;

Некоторые цели конкретных ИП выражены в денежной форме. Это:

- - Максимизация прибыли;
- - Рост объема продаж;
- - Увеличение товарооборота;
- - Минимизация текущих издержек;
- - Сокращение инвестиционных затрат;

Некоторые цели не могут быть выражены в денежной форме. К ним относятся:

- - Стремление к престижу и известности.
- - Завоевание определенного сегмента рынка;
- - Стремление к независимости;
- - Осуществление соцпрограмм;
- - Улучшение экологической ситуации.



**В зависимости от того на каком этапе инвестиционного цикла выполняется инвестиционный проект и цели, он может иметь вид:**

- 1) ПТЭО (предварительное технико-экономическое обоснование)
- 2) ТЭО
- 3) Бизнес-план
- 4) Инвестиционного проекта с комплексом рабочих чертежей

ПТЭО:

- - резюме – краткий обзор всех основных вопросов, рассматриваемых в ПТЭО
- - предпосылки и история проекта, спонсоры, стоимость исследования.
- - основная идея, цель и стратегия проекта
- - анализ рынка и концепция маркетинга
- - произв. программа
- - материальные ресурсы
- - местонахождение объекта, участок и окружающая среда
- - расчет мощности, технология и оборудование
- - организация, общее руководство и расходы на него
- - труд. ресурсы, потребность и оплата
- - финансовый анализ

# продолжение

ТЭО включает те же параметры , но в гораздо более детализированном виде, каждый аспект инвестиционного проекта рассматривается подробно и рассчитывается.

Бизнес-план. Его разработка обычно предшествует разработке ТЭО. Он может быть альтернативой ПТЭО, заменять ТЭО или служить в более сложных проектах итоговым максимально компактным документом. Глубина проработки бизнес-плана зависит от требований заказчика (и соответственно инвестора, которому предлагается проект)

ИП с комплексом рабочих чертежей предполагает наличие документов, на основании которых будет осуществляться строительство, монтаж, отладка оборудования.

# Методы управления ИП

- Сетевое планирование и управление
- Календарное планирование
- Логистика
- Ресурсное планирование
- Структурное планирование
- Имитационное моделирование

# Инвестиционный проект проходит три этапа :

**предынвестиционный, инвестиционный и эксплуатационный**, составляющие в своей совокупности его жизненный цикл.

Первый – предынвестиционный - этап включает в себя следующие мероприятия:

- – проверку первоначального замысла проекта;
- – составление задания на разработку и обоснование проекта;
- – разработку бизнес-плана;
- – выбор местоположения объекта;
- – выделение инвестиций на проектирование;
- – проведение тендеров на проектирование;
- – выбор проектной организации и заключение с ней договора;
- – разработку техникоэкономического обоснования проекта;
- – разработку проектно-сметной документации;
- – утверждение проектно-сметной документации;
- – отвод земли под строительство;
- – получение разрешения на строительство;
- – проведение тендеров на строительство;
- – разработку рабочей документации;
- – заключение подрядного договора.

## Продолжение

Степень предынвестиционных исследований варьируется от требований инвестора, по возможности финансирования со времени, отведенного на их проведение. Выделяют три уровня предынвестиционных исследований:

- исследования возможностей;
- подготовительные, или предпроектные, исследования;
- оценка осуществимости или техникоэкономические исследования. Обобщающим документом предынвестиционных исследований является бизнес-план инвестиционного проекта.

Стоимость проведения предынвестиционной стадии исследований в общей сумме капитальных вложений довольно велика.

## Инвестиционный и эксплуатационный этапы

- Инвестиционный этап реализации проекта состоит из следующих мероприятий: строительства объектов, входящих в проект; монтажа оборудования; пусконаладочных работ; производства опытных образцов; выхода на проектную мощность. В течение инвестиционного этапа осуществления проекта формируются активы предприятий, заключаются контракты на поставку сырья, комплектующих, производится набор рабочих и служащих, формируется портфель заказов.
- Эксплуатационный этап проекта существенно влияет на эффективность вложенных средств в проект. Чем дальше будет отнесена во времени его верхняя граница, тем больше будет совокупный доход. В течение этой фазы осуществляется текущий мониторинг экономических показателей проекта, для того чтобы инвестор мог соотносить результативность проекта со своими

# ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ (ТЭО проекта)

- Проектное исследование подразделяется на технико-экономический анализ и финансовый анализ. Технико-экономический анализ предусматривает изучение потенциальных возможностей производственных мощностей и планирование их использования. Финансовый анализ дает возможность изучить финансовые результаты в случае реализации проекта.

Разработка и реализация инвестиционного проекта включает в себя следующие этапы:

- формирование инвестиционного замысла (идеи);
- предварительное предпроектное (до разработки инвестиционного проекта) исследование инвестиционных возможностей;
- технико-экономическое обоснование проекта;
- приобретение (или аренда) и отвод земельного участка;
- подготовка контрактной и проектной документации;
- осуществление строительно-монтажных работ, включая пуско-наладочные работы.

# При ТЭО необходимо рассмотреть следующие вопросы:

- подготовка исходно-разрешительной документации;
- согласование строительных решений с градостроительными и архи- тектурно-планировочными решениями;
- анализ организационной структуры проекта, предварительная оценка величины организационных расходов.
- анализ потребности в рабочей силе (потребность в неквалифицированной рабочей силе; потребность в квалифицированных кадрах; потребность в менеджерах);
- планирование сроков реализации проекта (длительность всего строительства; продолжительность различных этапов проекта);
- принятие решений по инженерному обеспечению строительства;



# Продолжение вопросов

- мероприятия по охране окружающей среды;
- описание организации строительства;
- описание системы управления строительством;
- организация труда и заработной платы рабочих и специалистов;
- подготовка сметно-финансовой документации, в том числе: расчет капитальных затрат, оценка издержек, источники финансирования проекта, источники и условия инвестирования, выбор кредиторов, оформление соглашений;
- оценка рисков, связанных с осуществлением проекта;
- прогнозирование денежных затрат и поступлений;
- оценка коммерческой эффективности проекта с помощью стандартных критериев и анализа чувствительности;
- анализ экономической и (или) бюджетной эффективности проекта (при использовании бюджетных инвестиций) при его реализации;
- формулирование условий прекращения реализации проекта.

# Разработанное технико-экономическое обоснование проходит

- вневедомственную экспертизу по существу, экологическую экспертизу и экспертизы других видов (при необходимости). На основании технико-экономического обоснования и результатов экспертиз принимается решение о вложении средств в инвестиционный проект и его реализации.

Подготовка контрактной и проектной документации включает в себя следующие элементы:

- подготовка и проведение тендерных торгов и подготовка контрактов по их результатам;
- проведение переговоров с потенциальными инвесторами;
- -разработка проектно-сметной документации на строительство или реконструкцию зданий и сооружений;

## продолжение

- определение изготовителей и поставщиков нестандартного оборудования.

На этапе осуществления строительно-монтажных работ помимо непосредственного выполнения этих работ производятся:

- подготовка контрактной документации на поставку строительных материалов, строительных машин и механизмов, комплектующих и энергоносителей;
- наладка оборудования;
- обучение персонала.

# ФИНАНСИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРЕДПРИЯТИЙ ЖКХ

- **Инвестиционные ресурсы** – представляют собой часть совокупных финансовых ресурсов предприятия, направленных для осуществления вложений в объекты реального и финансового инвестирования.

# Особенности инвестиционной деятельности:

1. Инвестиционная деятельность является главной формой реализации экономической стратегии предприятия обеспечения роста его основной деятельности
2. Объем инвестиционной деятельности предприятия является главным измерителем темпов его экономического развития.

*Для характеристики этих объектов используют показатели:*

- ◎ Сумма валовых инвестиций (представляет собой общий объем инвестиционных средств в определенном периоде)
- ◎ Сумма чистых инвестиций (ЧИ) предприятия (это сумма валовых инвестиций уменьшенная на сумму амортизационных отчислений в определенном периоде)  
Если сумма ЧИ  $< 0$ , то это свидетельствует о снижении его производственного потенциала и экономической базы формирования прибыли;  
Если сумма ЧИ  $= 0$ , то это свидетельствует об отсутствии экономического роста предприятия. Производственный потенциал не меняется;  
Если сумма ЧИ  $> 0$ , то это свидетельствует о том, что на предприятии обеспечивается расширенное воспроизводство. Характеризует развивающееся и растущее предприятие.

3. Носит подчинительный характер по отношению к целям и задачам основной деятельности предприятия

4. Объемы инвестиционной деятельности предприятия характеризуются существенной неравномерностью по отдельным периодам.

*Условия цикличности масштабов инвестиционной деятельности:*

- Необходимость накопления финансовых ресурсов для реализации отдельных крупных проектов;
- Использование благоприятных внешних условий для осуществления инвестиционной деятельности

5. Формы и методы инвестиционной деятельности в гораздо меньшей степени зависят от отраслевых особенностей предприятия, чем его производственная деятельность.

6. Инвестиционной деятельности предприятия присущи свои специфические виды рисков (инвестиционный риск).

7. Инвестиционная прибыль предприятия, в процессе его инвестиционной деятельности формируется обычно со значительным запозданием.

8. В процессе осуществления инвестиционной деятельности денежные потоки существенно различаются в отдельные периоды по своей направленности.

# Особенности формирования инвестиционных ресурсов:

1. Инвестиционный процесс в рамках большинства инвестиционных проектов характеризуется продолжительным периодом, что определяет долгосрочное отвлечение финансовых средств на инвестиционные цели, это приводит к тому, что предприятие помимо собственных средств использует и заемные;
2. Широкий диапазон альтернативности выбора источника формирования инвестиционных ресурсов для одних и тех же инвестиционных потребностей предприятия.
3. Привлечение заемных источников на длительный период влечет за собой высокий уровень финансового риска по среднесрочным и краткосрочным кредитованиям. Это влияет на цену заёмного капитала
4. Необходимо учитывать прогнозируемые пропорции объемов инвестирования по объектам вложения (реальное или финансовое инвестирование). Финансовое инвестирование осуществляется преимущественно за счет собственных средств, а реальное – за счет как собственных, так и заемных.

# Состав источников формирования инвестиционных ресурсов (3):

## 1. Основные виды внутренних источников формирования собственных инвестиционных ресурсов предприятия

Часть чистой прибыли, направленная на реинвестирование (капитализация на развитие производства и социальной сферы)

Амортизационные отчисления (выбор способов начисления амортизации)

Средства, полученные от продажи внеоборотных активов

Средства от сдачи в аренду основных средств

Прочие внутренние источники



## 2. Внешние источники формирования собственных инвестиционных ресурсов - привлеченные



### 3. Источники формирования заемных инвестиционных ресурсов

Долгосрочные  
кредиты банков

Государственные  
целевые и  
льготные  
кредиты

Долгосрочные  
кредиты и займы не  
банковских  
финансовых  
учреждений

Финансовый  
ЛИЗИНГ

Прочие заёмные  
источники

Облигационный  
займ (эмиссия  
облигаций)

# МЕТОДЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ

- САМОФИНАНСИРОВАНИЕ
- КРЕДИТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ
- АКЦИОНИРОВАНИЕ
- ЛИЗИНГ
- ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ
- ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

## *Акционерное инвестирование* представляет собой

- вложение денежных средств в акции или облигации и, следовательно, получение дополнительных инвестиционных ресурсов под конкретный проект. Это обеспечивает инвестору участие в уставном капитале предприятия. Акционерное финансирование является альтернативным кредитному финансированию. Различные инструменты фондового рынка составляют по разным источникам в настоящее время 60-80% общего портфеля финансового инвестирования капитала предприятия. При этом ими могут быть:
- долговые ценные бумаги (облигации, депозитные сертификаты, векселя);
- долевые ценные бумаги, подтверждающие право их владельца на долю в уставном фонде их эмитента и на получение соответствующего дохода в форме дивиденда.

Лизинг — способ финансирования ИП, при котором лизингодатель по договору финансовой аренды (лизинга) обязуется приобрести в собственность имущество у продавца и предоставить его лизингополучателю за плату во взаимное пользование.

Договор лизинга включает следующие условия:

- срок лизинга равен сроку службы основных фондов;
- сумма платежа зависит из стоимости основных фондов, процентов за кредит, комиссионных платежей;
- риск, связанный с порчей или гибелью, принимает на себя лизингополучатель;
- основные фонды являются собственностью лизинговой компании.

Основным преимуществом использования лизинга является то, что имущество, передаваемое в лизинг, в течение всего действия договора является собственностью лизингодателя. Условия поставки лизингового имущества на баланс лизингополучателя определяются условиями договора. В течение срока договора финансового лизинга имущество практически полностью амортизируется, и лизингодатель за счет лизинговых платежей возвращает его стоимость или большую его часть. Общепринятой практикой является заключение лизинговых соглашений на срок, составляющий от 70 до 80% амортизационного периода, что значительно превышает сроки среднесрочного и долгосрочного кредитования, которого, как правило коммерческие банки избегают.

# О лизинге

- Использование лизинга позволяет организациям, не прибегая к привлечению кредитов, использовать в производстве новое технологическое оборудование и технологии, в том числе ноу-хау. При этом приобретаемое оборудование в рассрочку позволяет снизить себестоимость продукции (услуг), налогооблагаемую базу и налоговые платежи.
- Объектом лизинга может быть любое движимое и недвижимое имущество, относящееся к основным средствам, кроме имущества, запрещенного к свободному обращению на рынке.
- Лизинговые операции осуществляются по договорам лизинга. Лизинг может быть как внутренним, когда все субъекты лизинга являются резидентами Российской Федерации, так и международным, когда один или несколько субъектов лизинга являются нерезидентами в соответствии с законодательством РФ.

# Все лизинговые операции делятся на 2 типа:

1. **Оперативный** лизинг с неполной окупаемостью, или сервисный лизинг, при котором затраты лизингодателя, связанные с приобретением сдаваемого в лизинг имущества, окупаются частично в течение первоначального срока аренды. Лизингодатель берет на себя обязанности по наладке, ремонту и обслуживанию оборудования. Арендодатель не покрывает затраты за счет 1 лизингополучателя; по окончании срока лизинга имущество передается другому клиенту.

В основном эта форма применяется в тех случаях, когда собственник имущества по определенным причинам не в состоянии в течение планируемого периода эффективно его использовать. Для лизингополучателя по сравнению с приобретением им имущества в кредит преимущества состоят в том, что с одной стороны — он получает прибыль, превышающую проценты по кредитам, а с другой стороны — его затраты ограничены платой за аренду. При этом аренда имущества не требует денежных гарантий.

2. **Финансовый** лизинг с полной окупаемостью, при котором затраты лизингодателя, связанные с приобретением сдаваемого в лизинг имущества, окупаются полностью в течение первоначального срока аренды; при этом сумма аренды достаточна для полной амортизации имущества и обеспечивает фиксированную прибыль лизингодателя. Сумма

Государственное финансирование осуществляется на безвозвратной и возвратной основе, а также основе смешанного инвестирования,

- включая такие формы, как: финансовая поддержка высокоэффективных инвестиционных проектов; централизованное финансирование (частичное или полное) федеральных инвестиционных программ.
- На *возвратной основе* средства выделяются Министерством в пределах кредитов, выдаваемых ЦБ РФ в установленном действующим законодательством порядке. Общий срок пользования выделенными средствами устанавливается в договорах с учетом продолжительности строительства объектов и сроков выхода введенных в действие производств на проектную мощность.
- Средства федерального бюджета на возвратной основе предоставляются заемщикам (застройщикам) под залог зданий, сооружений, оборудования, объектов незавершенного строительства, материальных ценностей и другого имущества с оформлением соответствующих документов, предусмотренных залоговым законодательством РФ.



# государственное финансирование

- На *безвозвратной основе* осуществляется за счет средств федерального бюджета в соответствии с утвержденным перечнем строек и объектов для федеральных государственных нужд, при отсутствии других источников или в порядке государственной поддержки строительства приоритетных объектов производственного назначения при максимальном привлечении собственных, заемных и других средств.
- На основе *смешанного инвестирования* могут осуществляться финансирование и кредитование строительства за счет средств федерального бюджета, собственных средств организаций, предприятий и других юридических лиц с соблюдением пропорций расходования бюджетных ассигнований и собственных средств в течение всего периода строительства объектов.

Право на участие в конкурсе на получение государственной поддержки, организуемом Министерством РФ, получают ИП, отвечающие следующим требованиям:

- идея инвестиционного проекта в первую очередь связана с «точкой роста» экономики;
- инвестор на реализацию проекта обязуется выложить не менее 20 % собственных средств (акционерный капитал, прибыль, амортизация);
- срок окупаемости проекта как правило не превышает двух лет;
- инвестиционный проект имеет бизнес-план и заключения государственной экологической экспертизы, государственной ведомственной или независимой экспертизы.
- Государственная поддержка реализации прошедших конкурсный отбор инвестиционных проектов Может осуществляться за счет средств федерального бюджета. Необходимые средства выделяются либо на возвратной основе, либо на условиях закрепления в государственной собственности части акций создаваемых акционерных обществ, либо путем предоставления государственных гарантий по возмещению части вложенных инвестором финансовых ресурсов в случае срыва выполнения инвестиционного проекта не по вине инвестора. Государственные гарантии для инвестиционных проектов предоставляются в пределах средств, предусмотренных в федеральном бюджете на очередной год.

По участию в конкурсе и оказанию государственной поддержки проекты классифицируют по категориям:

- категория А — это проекты, обеспечивающие производство продукции, не имеющей зарубежных аналогов, при условии защищенности отечественными патентами или аналогичными зарубежными документами;
- категория Б — это проекты, обеспечивающие производство экспортных товаров несырьевых отраслей, имеющих спрос на внешнем рынке, на уровне лучших мировых образцов;
- категория В — это проекты, обеспечивающие производство импортозамещающей продукции, имеющей более низкие цены по сравнению с импортируемой;
- категория Г — это проекты, обеспечивающие производство продукции, пользующейся спросом на внутреннем рынке.

Размер государственной поддержки, предоставляемой за счет средств федерального бюджета, выделяемых на возвратной основе или на условиях закрепления в государственной части акций создаваемых акционерных обществ, устанавливается в зависимости от категории проекта и не может превышать (в процентах от стоимости проекта):

- для проектов категории А — 50 %;
- для проектов категории Б — 40 %;
- для проектов категории В — 30 %;
- для проектов категории Г — 20%.

**Выбор конкретного источника формирования инвестиционных ресурсов предприятием осуществляется с учетом следующих факторов:**

- a) **Отраслевые особенности деятельности предприятия;**
- b) **Размер предприятия;**
- c) **Стоимость капитала привлекаемого из различных источников;**
- d) **Уровень налогообложения на прибыль;**
- e) **Риски при формировании инвестиционных ресурсов.**